

do Umowy Operacyjnej I Stopnia – Pożyczka na Modernizację Nieruchomości nr [●]

Metryka Produktu Finansowego

Pożyczka na Modernizację Nieruchomości

I. Opis Produktu Finansowego

Pożyczka na Modernizację Nieruchomości (PMN) udzielana przez Pośrednika Finansowego, ze środków udostępnionych przez Menedżera Łódzkiego Regionalnego Funduszu Powierniczego (Menedżer, MŁRFP) oraz obowiązkowego Wkładu Pośrednika Finansowego z przeznaczeniem na wsparcie projektów modernizacji nieruchomości przeznaczonych na własną działalność produkcyjną / usługową / handlową na terenie województwa łódzkiego.

II. Limity PMN

1. Całkowita wysokość środków przeznaczona w ramach Postępowania przetargowego na Produkt Finansowy PMN wynosi 75.000.000,00 PLN.
2. Udostępnione w ramach Produktu Finansowego środki, podzielone są na dwa Limity PMN:
 - a. Limit PMN A w kwocie 45.000.000,00 PLN, który stanowi Część I Zamówienia,
 - b. Limit PMN B w kwocie 30.000.000,00 PLN, który stanowi Część II Zamówienia.
3. Jeden Pośrednik Finansowy może złożyć Ofertę tylko na jedną Część Zamówienia.
4. Pośrednik Finansowy realizuje w ramach Umowy Operacyjnej I Stopnia (Umowa) jeden Limit PMN, zgodnie ze złożoną przez Pośrednika Finansowego Ofertą na Część [*] Zamówienia.

III. Portfel Jednostkowych PMN

1. Pośrednik Finansowy buduje Portfel Jednostkowych PMN, zgodnie z założeniami przyjętymi przez siebie w Ofercie, w terminie maksymalnie do 36 miesięcy od dnia wypłaty przez Menedżera pierwszej Transzy Wkładu Łódzkiego Regionalnego Funduszu Powierniczego (ŁRFP).
2. Wypłata Wkładu ŁRFP nastąpi w Transzach, na zasadach określonych w Umowie.
3. Pośrednik Finansowy zobowiązany jest do wypłaty na rzecz Ostatecznych Beneficjentów:
 - a. co najmniej 20% Limitu PMN przed upływem 25% Okresu Budowy Portfela, wskazanego w Umowie (tj. ... dni od wypłaty pierwszej Transzy Limitu PMN);
 - b. co najmniej 40% Limitu PMN przed upływem 50% Okresu Budowy Portfela, wskazanego w Umowie (tj. ... dni od wypłaty pierwszej Transzy Limitu PMN);
 - c. co najmniej 70% Limitu PMN przed upływem 75% Okresu Budowy Portfela wskazanego w Umowie (tj. ... dni od wypłaty pierwszej Transzy Limitu PMN).
4. Maksymalny termin na wypłatę wszystkich środków w ramach Jednostkowej PMN do Ostatecznego Beneficjenta, nie może przekroczyć 90 dni od daty podpisania Umowy Operacyjnej II Stopnia. W uzasadnionych przypadkach i na pisemny wniosek Ostatecznego Beneficjenta, w szczególności ze względu na charakter inwestycji, termin ten może ulec wydłużeniu, z zastrzeżeniem pkt 5. poniżej.
5. Wszystkie Jednostkowe Pożyczki powinny zostać wypłacone w całości Ostatecznym Beneficjentom maksymalnie w terminie do 90* dni od zakończenia Okresu Budowy Portfela.

*termin zostanie uaktualniony zgodnie z terminem wskazanym przez Pośrednika Finansowego w Ofercie

6. Wygaśnięcie lub częściowa spłata Jednostkowej PMN przed końcem Okresu Budowy Portfela, nie uprawnia Pośrednika Finansowego do udzielenia kolejnej Jednostkowej PMN ze środków zwróconych przez Ostatecznych Beneficjentów.
7. Maksymalny dopuszczalny Limit strat z tytułu udzielonych Jednostkowych PMN wynosi 10% przyznanego Limitu PMN.
8. Pośrednik Finansowy, w ramach realizowanej Umowy, zobowiązany jest do osiągnięcia w ramach:
 - a. Części I Zamówienia - Wskaźnika „Liczba wspartych Ostatecznych Beneficjentów” na minimalnym poziomie 60 szt.,
 - b. Części II Zamówienia – Wskaźnika „Liczba wspartych Ostatecznych Beneficjentów” na poziomie 40 szt.

IV. Podstawowe parametry Jednostkowych PMN

1. Minimalna wartość Jednostkowej PMN wynosi 100.000,00 PLN.
2. Maksymalny udział ŁRFP w Jednostkowej PMN wynosi 5% Limitu PMN.
3. Udział własny Pośrednika Finansowego w każdej Jednostkowej PMN jest nie mniejszy, niż 5% wartości Jednostkowej PMN.
4. Środki w ramach Jednostkowych PMN wypłacane są Ostatecznym Beneficjentom proporcjonalnie do udziału własnego ŁRFP i Pośrednika Finansowego, zgodnie z zasadą pari passu, z zastrzeżeniem, że w sytuacji, w której wypłata środków Ostatecznemu Beneficjentowi jest transzowana, zasada, o której mowa powyżej ma zastosowanie w ramach każdej transzy.
5. Wkład własny Pośrednika Finansowego nie może być finansowany ze środków publicznych.
6. Maksymalny okres spłaty Jednostkowej PMN nie może być dłuższy, niż 120 miesięcy licząc od daty jej uruchomienia, tj. wypłaty jakichkolwiek środków Jednostkowej PMN na rzecz Ostatecznego Beneficjenta.
7. Pośrednik Finansowy może udzielić Ostatecznemu Beneficjentowi karencji w spłacie Jednostkowej PMN na okres wynoszący maksymalnie 6 miesięcy licząc od dnia jej uruchomienia, tj. wypłaty jakichkolwiek środków Jednostkowej PMN na rzecz Ostatecznego Beneficjenta, przy czym karencja nie wydłuża okresu spłaty Jednostkowej PMN, o którym mowa w pkt. 6 powyżej.

V. Obligatoryjne zasady dotyczące udzielania Jednostkowej Pożyczki

1. Jednostkowa PMN udzielana jest po:
 - a) weryfikacji przedłożonego przez Ostatecznego Beneficjenta harmonogramu rzeczowo – finansowego, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości realizacji Inwestycji pod względem:
 - i. technicznym (czy Inwestycja jest zgodna z przepisami prawa polskiego, szczególnie w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska i innych adekwatnych przepisów, w tym czy Ostateczny Beneficjent posiada niezbędne prawa, pozwolenia, w szczególności do dysponowania nieruchomością na cele budowlane / realizacji Inwestycji lub możliwość uzyskania tych praw, pozwoleń została odpowiednio opisana),
 - ii. ekonomicznym (na podstawie złożonej przez Ostatecznego Beneficjenta analizy finansowo – ekonomicznej Inwestycji),
 - iii. środowiskowym (czy Ostateczny Beneficjent dysponuje lub opisał możliwość uzyskania odpowiednich decyzji / pozwoleń składających się na zezwolenie realizacji Inwestycji),
 - iv. instytucjonalnym (czy Inwestycja zostanie zrealizowana przez podmiot posiadający stosowne kwalifikacje),

- v. zgodności z przedłożonym przez Ostatecznego Beneficjenta harmonogramem (czy czynniki ryzyka – opóźnienia lub utrudnienia realizacji Inwestycji – są nieistotne lub prawdopodobieństwo ich negatywnego wpływu na projekt zostało zminimalizowane),
 - b) przeprowadzeniu oceny zdolności kredytowej / pożyczkowej Ostatecznego Beneficjenta, standardowo stosowanej przez Pośrednika Finansowego, zgodnie z metodyką służącą do identyfikacji i oceny Ostatecznych Beneficjentów w związku z realizacją Zamówienia,
 - c) weryfikacji zgodności planowanego do udzielenia wsparcia z zasadami udzielania pomocy publicznej lub pomocy de minimis,
 - d) ustanowieniu adekwatnych form zabezpieczeń zgodnych z metodyką służącą do identyfikacji i oceny Ostatecznych Beneficjentów w związku z realizacją Zamówienia.
2. Udzielenie Jednostkowej PMN nie może być uzależnione od zawarcia przez Ostatecznego Beneficjenta dodatkowych umów (w szczególności dotyczących zakupu dodatkowych usług, produktów finansowych lub ubezpieczeniowych) z Pośrednikiem Finansowym lub podmiotem partnerskim lub powiązaniem w stosunku do Pośrednika Finansowego; powyższe nie dotyczy powszechnie występujących na rynku oraz standardowo stosowanych przez Pośrednika Finansowego zabezpieczeń ustanawianych przez Ostatecznego Beneficjenta na rzecz Pośrednika Finansowego w związku z zawieraniem Umowy Operacyjnej II Stopnia, z zastrzeżeniem, iż w przypadku zabezpieczenia takiego jak „cesja praw z polisy ubezpieczeniowej” Ostateczny Beneficjent ma możliwość wyboru oferty spośród ubezpieczycieli dostępnych na rynku, z zastrzeżeniem pkt. V. 3.
3. Jeżeli wartość inwestycji dokonywanej przez Ostatecznego Beneficjenta przewyższa maksymalną kwotę Jednostkowej PMN wynikającą z zapisów pkt IV.2 powyżej, to Pośrednik Finansowy może udzielić Ostatecznemu Beneficjentowi dodatkowej pożyczki/kredytu z własnych środków, z zastrzeżeniem, iż fakt udzielenia dodatkowego wsparcia pozostaje w zgodzie z metodyką służącą do identyfikacji i oceny Ostatecznych Beneficjentów obowiązującą u Pośrednika Finansowego.
4. Wydatkowanie środków Jednostkowej PMN musi zostać należycie udokumentowane w terminie do 90 dni kalendarzowych od daty wypłaty tych środków.
5. Jeżeli Pośrednik Finansowy wypłaca Jednostkową PMN w transzach, to termin wskazany w ppkt 4. powyżej dotyczy każdej wypłaconej transzy oddzielnie, z zastrzeżeniem, że wypłata kolejnej transzy musi być uzależniona od rozliczenia 100% poprzednio wypłaconych środków Ostatecznemu Beneficjentowi.
6. Na wniosek Ostatecznego Beneficjenta – złożony przed zawarciem Umowy Operacyjnej II Stopnia, w uzasadnionych przypadkach i w szczególności ze względu na charakter Inwestycji, termin, o którym mowa w ppkt 4. powyżej może ulec wydłużeniu. Wydłużenie terminu jest możliwe jeśli z harmonogramu realizowanej Inwestycji wynika, iż wystawienie dowodów zakupu towarów lub usług następuje etapami, a data wystawienia dokumentów potwierdzających takie zakupy przekracza 90 dni licząc od dnia wypłaty pełnej kwoty środków.
7. Dokumentem potwierdzającym wydatkowanie środków zgodnie z celem, na jaki zostały przyznane jest faktura lub dokument równoważny, w rozumieniu przepisów prawa krajowego. Przedstawione w ramach rozliczenia dokumenty powinny w sposób jednoznaczny potwierdzać, że kwota Jednostkowej PMN została wykorzystana zgodnie z przeznaczeniem na jakie została udzielona.
8. Niedopuszczalne jest dokonywanie przez Pośrednika Finansowego jakichkolwiek potrąceń z wypłacanych kwot Jednostkowych PMN, w szczególności z tytułu zobowiązań finansowych Ostatecznego Beneficjenta w stosunku do Pośrednika Finansowego. Pełna kwota Jednostkowej PMN musi zostać przeznaczona na cele zgodne z Umową Operacyjną II Stopnia.
9. Jeden Ostateczny Beneficjent może otrzymać maksymalnie jedną Jednostkową PMN

10. W przypadku sprzedaży przez Ostatecznego Beneficjenta przedmiotowej nieruchomości w okresie obowiązywania Umowy Operacyjnej II Stopnia, Jednostkowa PMN musi zostać zwrócona Pośrednikowi Finansowemu w całości, w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości..

VI. Przeznaczenie finansowania

1. W ramach Jednostkowej PMN możliwe będzie finansowanie Projektów dotyczących realizacji Inwestycji zlokalizowanej na terenie województwa łódzkiego.
2. Projekty finansowane w ramach Jednostkowej PMN obejmują następujące typów projektów:
 - i. remont, renowacja, modernizacja lub odbudowa budynków lub obiektów oraz ich adaptacja do funkcji związanych z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej,
 - ii. prace konserwatorskie, restauratorskie lub inne roboty budowlane dopuszczalne w przypadku zabytków (odpowiednio - obiektów historycznych), w celu przystosowania w/w obiektów do funkcji związanych z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej,
 - iii. renowacja całości lub części budynków obejmująca inwestycje w zakresie instalacji technicznych budynku, działania w zakresie oszczędności energetycznej, odnowienie głównych elementów konstrukcji budynku, którymi w szczególności są: dach, elewacja zewnętrzna, stolarka okienna lub drzwiowa, klatki schodowe, korytarze wewnętrzne lub zewnętrzne, wejścia, elementy konstrukcji zewnętrznej budynku, windy, w celu przystosowania budynku do funkcji związanych z prowadzeniem własnej działalności gospodarczej,
 - iv. zakup nieruchomości zabudowanej w celu wykonania prac, o których mowa w pkt i-iii powyżej służących przystosowaniu budynku do celów prowadzenia własnej działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem, że zakup nieruchomości może zostać sfinansowany z PMN do kwoty stanowiącej 50 % wartości PMN rozliczonej zgodnie z pkt. V.7Metryki.
3. Przy realizacji Projektów, konieczne jest zapewnienie zgodności z zasadami projektowania uniwersalnego, o których mowa w Wytycznych Ministra Infrastruktury i Rozwoju w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami oraz zasady równości szans kobiet i mężczyzn zgodny z zasadą równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, wynikającą z art. 7 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.

VII. Ograniczenia w finansowaniu

1. Jednostkowa PMN nie może być przeznaczona na:
 - a) inwestycje w infrastrukturę ochrony zdrowia,
 - b) refinansowanie inwestycji, które w dniu podpisania Umowy Operacyjnej II Stopnia zostały fizycznie ukończone lub w pełni wdrożone,
 - c) finansowanie wydatków niezwiązanych bezpośrednio z celem Inwestycji
 - d) refinansowanie jakichkolwiek pożyczek lub kredytów,
 - e) spłaty zobowiązań publiczno-prawnych Ostatecznego Beneficjenta,
 - f) refinansowanie wydatków,
 - g) finansowanie zakupu udziałów lub akcji innego przedsiębiorstwa,
 - h) pokrywanie bieżących kosztów prowadzenia działalności gospodarczej lub przeznaczanie środków na cele konsumpcyjne,

- i) na wspieranie inwestycji opisanych w dyspozycji art. 3 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 1301/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r. w sprawie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i przepisów szczególnych dotyczących celu „Inwestycje na rzecz wzrostu i zatrudnienia” oraz w sprawie uchylecia rozporządzenia (WE) nr 1080/2006.
 - j) zakup i / lub remont nieruchomości przeznaczonych do odsprzedaży,
 - k) zakup i / lub remont nieruchomości przeznaczonych pod długoterminowy wynajem (przez wynajem długoterminowy, należy rozumieć wynajem lokalu/budynku powyżej 30 dni kalendarzowych w okresie pojedynczego roku kalendarzowego temu samemu podmiotowi),
 - l) zakup i / lub remont nieruchomości przeznaczonych pod dzierżawę (dzierżawa powyżej 30 dni kalendarzowych w okresie obowiązywania Umowy Operacyjnej II Stopnia temu samemu podmiotowi),
 - m) typy projektów wskazane w pkt VI. 2 i-iv powyżej w zakresie inwestycji na cele mieszkaniowe.
2. Udzielenie wsparcia ze środków Jednostkowej PMN nie może powodować nakładania się finansowania przyznawanego z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, innych funduszy lub programów Unii Europejskiej, a także z innych źródeł pomocy krajowej lub zagranicznej.

VIII. Ostateczni Beneficjenci

1. Podmioty ubiegające się o Jednostkową PMN muszą spełniać łącznie następujące kryteria:
 - a) są mikro lub małym lub średnim przedsiębiorstwem w rozumieniu przepisów załącznika nr I Rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i 108 Traktatu;
 - b) są osobami fizycznymi, osobami prawnymi, albo jednostkami organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym właściwa ustawa przyznaje zdolność prawną, zarejestrowanymi, mającymi siedzibę lub oddział i prowadzącymi działalność gospodarczą na terenie województwa łódzkiego (Weryfikacji dokonuje Pośrednik Finansowy na podstawie dokumentów rejestrowych Przedsiębiorstwa);
 - c) nie znajdują się w trudnej sytuacji w rozumieniu pkt. 20 Wytycznych dotyczących pomocy państwa na ratowanie i restrukturyzację przedsiębiorstw niefinansowych znajdujących się w trudnej sytuacji (Dz. Urz. UE C 249/1 z 31.07.2014 r.),
 - d) nie ciąży na nich obowiązek zwrotu pomocy, wynikający z decyzji Komisji Europejskiej uznającej pomoc za niezgodną z prawem oraz ze wspólnym rynkiem lub orzeczenia sądu krajowego lub unijnego,
 - e) nie są wykluczeni, stosownie do Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (jeżeli Ostateczny Beneficjent ubiega się o pomoc de minimis),
 - f) nie podlegają wykluczeniu z możliwości dostępu do środków publicznych na podstawie przepisów prawa lub wykluczeniu takiemu nie podlegają osoby uprawnione do ich reprezentacji,
 - g) nie znajdują się w trakcie likwidacji, postępowania upadłościowego, naprawczego lub pod zarządem komisarycznym,
 - h) nie są podmiotem karanym na mocy zapisów ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzenia wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2012 r. poz. 769), zakazem dostępu do środków,

o których mowa w art. 5 ust. 3 pkt. 1 i 4 Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.),

- i) nie orzeczono w stosunku do nich zakazu dostępu do środków funduszy europejskich na podstawie odrębnych przepisów takich jak: – art. 207 ust. 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077);
- j) nie podlegają wykluczeniu z możliwości dostępu do środków publicznych na podstawie przepisów prawa lub wykluczeniu takiemu nie podlegają osoby uprawnione do ich reprezentacji;
- k) nie są podmiotami, w stosunku do których Pośrednik Finansowy lub osoby upoważnione do jego reprezentacji posiadają, tak bezpośrednio jak i pośrednio, jakiegokolwiek powiązania, w tym o charakterze majątkowym, kapitałowym, osobowym czy też faktycznym, które wpływają lub mogłyby potencjalnie wpływać na prawidłową realizację Operacji.

IX. Zasady odpłatności za udzielenie Jednostkowych PMN

1. Jednostkowe PMN udzielane kwalifikowalnym przedsiębiorstwom przez Pośrednika Finansowego mogą być oprocentowane:
 - a. na warunkach rynkowych, według stopy referencyjnej obliczanej przy zastosowaniu obowiązującej stopy bazowej oraz marży ustalonej w oparciu o Komunikat Komisji Europejskiej w sprawie zmiany metody ustalania stóp referencyjnych i dyskontowych (Dz. Urz. UE C 14 z 19.1.2008 r., str. 6) oraz po przeprowadzeniu analizy ryzyka niespłacenia zaciągniętego przez przedsiębiorcę zobowiązania na podstawie wdrożonej i akceptowanej w sektorze finansowym metodologii wyznaczania współczynnika ryzyka,
 - b. na warunkach korzystniejszych niż rynkowe, zgodnie z zasadami udzielania pomocy de minimis, o których mowa w Rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis.

W przypadku wystąpienia pomocy w formie de minimis obowiązek zgłoszenia faktu udzielenia takiej pomocy, wydania stosownego zaświadczenia oraz składania sprawozdań z udzielonej pomocy publicznej do właściwych instytucji spoczywa na Pośredniku Finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Pośrednik Finansowy na podstawie złożonych dokumentów przez Ostatecznego Beneficjenta i obowiązujących przepisów prawa decyduje o formie pomocy przyznawanej w ramach udzielonej Jednostkowej PMN.
3. Wartość pomocy publicznej stanowi ekwiwalent dotacji brutto pomocy, obliczonej zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowego sposobu obliczania wartości pomocy publicznej udzielanej w różnych formach.
4. Wszelkie czynności dokonywane przez Pośrednika Finansowego na etapie udzielenia i obsługi Jednostkowej PMN, w tym monitorowania, rozliczenia i spłaty, nie generują dodatkowych kosztów po stronie Ostatecznego Beneficjenta, z zastrzeżeniem pkt 6. poniżej.
5. Dopuszcza się możliwość pobierania kar od Ostatecznych Beneficjentów za niewykonanie postanowień Umowy Operacyjnej II Stopnia oraz opłat z tytułu odrębnie uregulowanych czynności windykacyjnych.
6. W przypadku niespełnienia przez Ostatecznego Beneficjenta jakiegokolwiek z warunków umożliwiających udzielenie pomocy, finansowanie jest udzielane na zasadach rynkowych.